

Relatório Gerencial

PCIP11

FII Patria Crédito Índice de Preços

Março 2026

Objetivo do Fundo

O Fundo tem como objetivo a obtenção de renda e ganho de capital, através do investimento de, no mínimo, dois terços do seu patrimônio líquido diretamente em ativos de renda fixa de natureza Imobiliária, especificamente: (I). Certificados de Recebíveis Imobiliários "CRI"; (II). Letras Hipotecárias "LH"; (III). Letras de Crédito Imobiliário "LCI"; (IV). Letras Imobiliárias Garantidas "LIG"; (V). Cotas de fundos de investimento imobiliário "FII"; (VI). Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução da CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003 ("CEPAC"); e (VII). Cotas de fundos de investimento em direitos creditórios ("FIDC") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estas cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação em vigor.

Para mais informações, [clique aqui](#) e acesse o Regulamento do Fundo

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)).

Início das Atividades

Setembro 2019

Código de Negociação

PCIP11

CNPJ

28.729.197/0001-13

Cotas Emitidas

17.011.707

Prazo

Indeterminado

Tipo Anbima

Papel Híbrido Gestão Ativa, Multicategoria

Gestor

Patria - VBI Securities Ltda.

Administrador e Escriturador

BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Taxa de Administração Total

1,0% a.a. sobre o Valor de Mercado do Fundo, sendo 0,90% repassado ao Gestor

Público Alvo

Investidores em geral

[Clique aqui para acessar nossas políticas](#)



[Cadastre-se no mailing](#)



[Fale com o time de Relações com Investidores de RE](#)

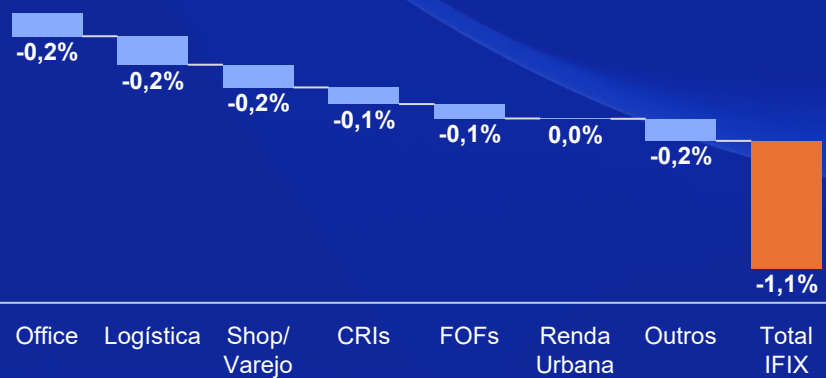


realestate.patria.com

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	113	155.965	0,89	-1,1%
IFIX - Office	16	16.815	0,75	-1,7%
IFIX - Logística	17	31.448	0,94	-1,2%
IFIX - Shopping	9	19.011	0,89	-1,4%
IFIX - CRIs	38	53.601	0,91	-0,4%
IFIX - FOFs	21	17.360	0,88	-1,0%
IFIX - Renda Urbana	5	12.044	0,94	-0,1%
IFIX - Outros	7	5.686	0,76	-4,5%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE MARÇO/26:

Após sete meses consecutivos de alta, o mercado de Fundos Imobiliários registrou sua **primeira retração desde julho de 2025. O IFIX recuou 1,1% no período**, interrompendo a sequência de valorização que havia levado o índice à sua máxima histórica em fevereiro. O movimento reflete a **forte deterioração do cenário externo**, com a escalada do conflito no Oriente Médio dominando a dinâmica dos mercados globais.

No fim de fevereiro, Estados Unidos e Israel lançaram ataques coordenados contra o Irã, desencadeando uma retaliação que resultou no fechamento do Estreito de Ormuz, rota por onde transita aproximadamente um quinto do petróleo mundial. O barril de Brent disparou de US\$ 70 para patamares superiores a US\$ 100, acumulando alta de mais de 40%. **O choque energético reacendeu temores inflacionários e provocou reprecificação dos ativos de risco.** No Brasil, **a curva de juros futuros abriu de forma consistente, com as taxas saindo de 12,5% para acima de 14%** em menos de um mês, e as projeções de inflação no Boletim Focus subiram de 4,17% para 4,31%. No fim de março, EUA e Irã iniciaram negociações mediadas pelo Paquistão, resultando em um cessar-fogo de duas semanas no início de abril. A trégua aliviou parcialmente os mercados, mas as conversas em Islamabad terminaram sem acordo definitivo, mantendo a incerteza sobre o desfecho do conflito.

Setorialmente, **o movimento de aversão ao risco penalizou os segmentos mais sensíveis a juros.** Lajes corporativas lideraram as perdas com queda de 1,7%, seguidas por shopping centers (-1,4%) e logística (-1,2%). **Os Fundos de Fundos recuaram 1,0%, refletindo a maior sensibilidade às oscilações de mercado.** Em contrapartida, os fundos de CRIs apresentaram retração mais contida, de 0,4%, sustentados pelo carregamento favorável em um cenário de inflação pressionada e juros elevados. Renda Urbana mostrou resiliência com variação próxima à estabilidade (-0,1%). A volatilidade potencial permanece elevada, mas os descontos ainda presentes no mercado secundário, com o **IFIX negociando a 0,89x o valor patrimonial, aliados aos fundamentos operacionais sólidos dos ativos, sustentam perspectivas construtivas para os fundos imobiliários no médio prazo.**

Resumo PCIP11

PATRIA

Patrimônio Líquido*	R\$ 1.584,9 milhões	R\$ 93,16/cota	} 0,91x P/VP ¹
Valor de Mercado*	R\$ 1.448,0 milhões	R\$ 85,12/cota	



**Volume Médio Diário
Negociado no Mês**

R\$ 4,0 milhões



**Rendimento
por Cota**

R\$ 0,85



**Reserva
Acumulada**

R\$ 0,68/cota



**Número de
Cotistas**

113.270

	% PL ³	Yield Nominal	IPCA Ref.	Yield (IPCA +)	Prazo Médio (Anos)	Spread
CRI + Op. Estrut.	88,6%	16,6%	5,6%	10,4%	3,4	2,5%
FII	7,7%	21,1%	5,6%	14,7%	3,3	6,4%
Carteira de ativos	96,2%	17,0%	-	10,8%	3,4	2,8%
Caixa	3,8%	11,4%	5,2%	5,8%	-	-
Portfólio	100,0%	16,7%	-	10,6%	3,2	-

Tabela de Sensibilidade¹

Preço mercado	Yield portfolio (IPCA +)	Yield (-) custos (IPCA +)
92,62	10,6%	9,5%
90,12	10,9%	9,8%
87,62	11,3%	10,2%
85,12	11,6%	10,5%
82,62	11,9%	10,8%
80,12	12,3%	11,2%
77,62	12,7%	11,6%

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Considera a carteira de CRI, Op. Estruturadas, FII e caixa. Data base 31/03.

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em março, o Fundo apresentou um **resultado distribuível de R\$ 1,13/cota**, valor que serviu de base para a **distribuição dos rendimentos no valor de R\$ 0,85/cota**, pagos aos cotistas em 16 de abril. Considerando o resultado distribuível no mês e o valor efetivamente distribuído, o valor nominal da **reserva acumulada aumentou para R\$ 0,68/cota**.

RESUMO DA CARTEIRA:

- Encerramos o mês com **96,2% do patrimônio líquido alocado**, sendo 88,6% em CRI e Operações Estruturadas com uma **rentabilidade média ponderada de 16,6% a.a.** (IPCA + 10,4% a.a.), prazo médio de 3,4 anos e spread médio de 2,5% a.a.. Em 31/03, o Fundo não contava com operações compromissadas.
- A carteira conta com 105 CRI e 4 Operações Estruturadas, sendo 90% da carteira¹ indexados ao IPCA (IPCA + 10,3% a.a.), 5% indexados ao CDI (CDI + 5,0% a.a.), 3% ao IGPM (IGPM + 10,0% a.a.) e 1% em Pré-fixado (14,0% a.a.). Além disso, o Fundo tem uma alocação estratégica em fundos imobiliários, para saber mais [clique aqui](#).

MOVIMENTAÇÕES DA CARTEIRA:

- Conforme mencionamos nos últimos relatórios, seguimos conduzindo uma gestão ativa da carteira de CRI com foco na reciclagem da carteira e no aproveitamento das oportunidades geradas pelas movimentações recentes. Dentre os movimentos realizados ao longo do mês, **zeramos a posição** nos **CRI TRX GPA** (R\$ 4,4 mi), **Prevent Sênior** (R\$ 2,2 mi), **Socicam** (R\$ 4,5 mi) e **JSL** (R\$ 3,8 mi), resultando em prejuízo de R\$ 0,01/cota. A venda total das posições, no volume agregado de R\$ 15 mi, está em linha com a estratégia de reciclagem do portfólio de modo a reduzir as posições minoritárias detidas pelo Fundo.
- Além disso, **alocamos R\$ 45 mi** no **CRI MRV Flex** (IPCA + 11,17% a.a.) e **R\$ 5,6 mi** no **CRI Creditas II Carteira IV Sênior B** (IPCA + 9,0% a.a.). Para saber mais sobre as novas operações, [clique aqui](#).
- Nos próximos meses, seguiremos executando a estratégia de desinvestimentos em operações com volume pequeno e risco inaderente à atual estratégia do Fundo, buscando a otimização e rebalanceamento do portfólio. Ressaltamos que nosso foco está em realizar os movimentos citados de forma não prejudicial ao resultado do Fundo.

WATCHLIST:

- Neste mês, não foram adicionados novos CRI no Watchlist. Vale ressaltar que os CRI em Watchlist podem, eventualmente, sofrer remarcação a critério do administrador. Note, no entanto, que estamos monitorando de perto as atualizações que envolvem as operações do GPA. Para mais informações sobre esse assunto, [clique aqui](#).

VISÃO ESTRATÉGICA FUNDOS HIGH GRADE IPCA+

Ao longo dos últimos meses, temos aprofundado o trabalho de reorganização dos fundos de crédito imobiliário high grade sob gestão do Patria - incluindo o PCIP, que consolidou CVBI, PLCR e BARI em 2025; o VCJR, cuja gestão assumimos em julho do último ano; e, mais recentemente, o RBRR e o RPRI, incorporados à plataforma em fevereiro. Esses fundos compartilham estratégia similar de alocar **em CRI high grade indexados ao IPCA, com garantias imobiliárias robustas e portfólios bem diversificados**.

Os portfólios desses fundos compartilham características semelhantes, criando um terreno favorável para um potencial movimento de consolidação, gerando benefícios concretos aos investidores. Entre os potenciais ganhos de uma consolidação entre os fundos, destacam-se:

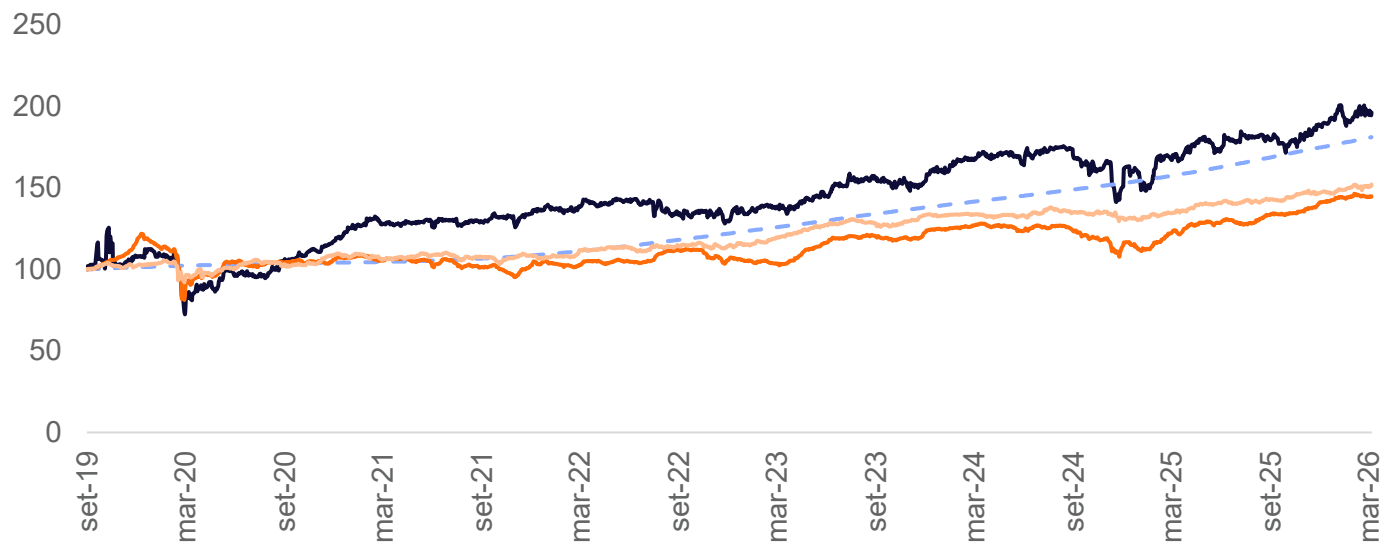
- **redução de riscos**, com maior diluição por setor, geografia, devedor e CRI;
- **aumento de escala**, permitindo maior eficiência do portfólio e maior diferencial competitivo na negociação comercial de novas oportunidades;
- **elevação da liquidez da cota no mercado secundário**, reduzindo a volatilidade das cotas;
- **otimização de custos operacionais relativos**, com ganho de eficiência ao concentrar no veículo com menor taxa de administração e gestão.

Em conjunto, esses fatores contribuem para a **criação de um fundo mais robusto e melhor posicionado no universo de crédito imobiliário high grade**. Uma **eventual consolidação** entre os fundos PCIP, VCJR, RBRR e RPRI será feita de forma transparente, comunicada com devida antecedência e com a diretriz de beneficiar os cotistas de cada fundo. Dessa forma, nosso foco neste momento é assegurar que cada fundo esteja organizado com o valor patrimonial refletindo as devidas marcações a mercado dos ativos.

É importante reforçar que qualquer processo dessa natureza exige **aprovação em Assembleia Geral Extraordinária**, com **quórum qualificado (superior a 25% da base)**, conforme prevê a regulamentação. No momento oportuno e com uma comunicação adequada, e somente após a conclusão das análises internas, divulgaremos aos investidores todos os detalhes, documentos e avaliações necessárias para uma decisão bem informada. Seguimos comprometidos em fortalecer nossa plataforma de fundos de crédito imobiliário, buscando capturar oportunidades que foquem na **geração de valor sustentável, robustez e rentabilidade adequada** para todos os cotistas.

Performance

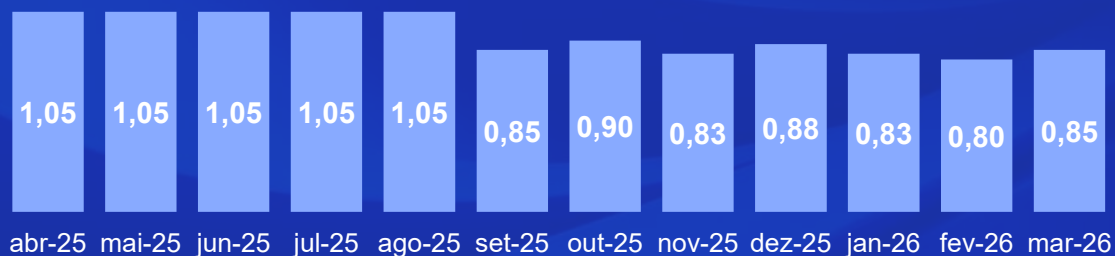
PATRIA



Ativo	Mês	2026	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
■ PCIP111 ¹	1,3%	3,6%	96,1%	11,0%
■ IFIX	-1,1%	2,5%	44,8%	5,9%
■ CDI Bruto	1,2%	3,5%	81,0%	9,7%
■ IMA-B	0,2%	3,0%	52,0%	6,7%

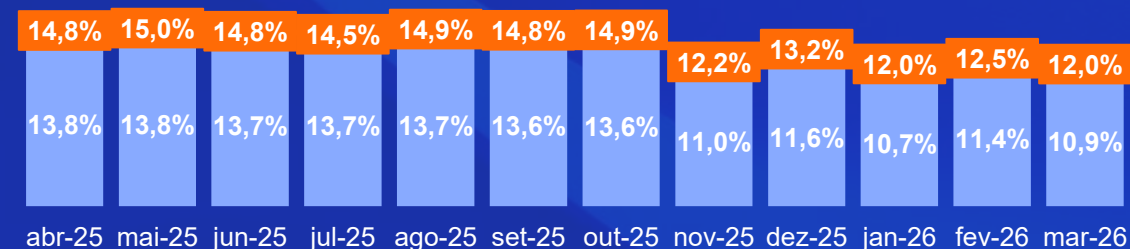
Distribuições por Cota

Média 12M | R\$ 0,93



Dividend Yield

— Dividend Yield anualizado (sobre a cota patrimonial)
 — Dividend Yield anualizado (sobre a cota de fechamento)



*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹ Valor da cota ajustada por rendimento, considera também reinvestimentos. Fonte: Economatica.

Resultado

PATRIA

Demonstração de Resultado (R\$)

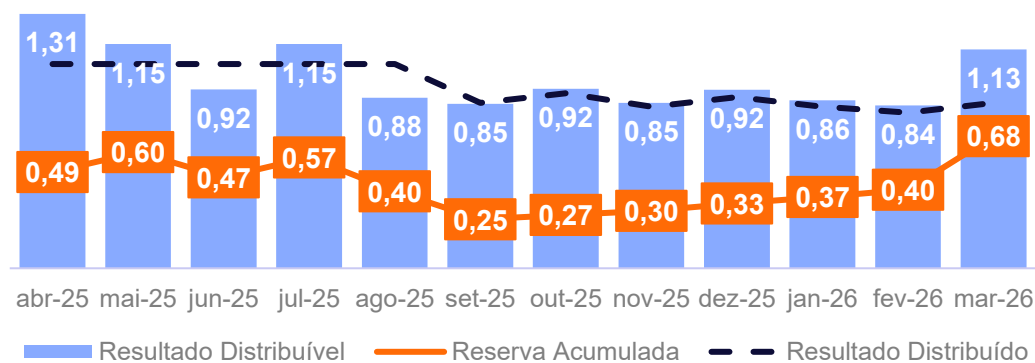
	MAR-26	R\$/COTA	ACUM. 2026	ACUM. 12M
Juros e Correção Monetária ¹	18.170.042	1,07	45.347.907	153.439.945
MTM – CRI*	2.605.964	0,15	11.091.034	63.955.245
Resultado com FII	1.346.337	0,08	4.228.901	18.835.011
MTM – FII*	(325.208)	(0,02)	584.029	5.339.461
Receita Extraordinária	(191.907)	(0,01)	(187.611)	25.267
Receitas - Total	21.605.229	1,27	61.064.260	241.594.930
Despesas - Total	(1.076.174)	(0,06)	(3.588.758)	(12.209.880)
Resultado Financeiro Líquido	898.646	0,05	2.275.842	7.715.334
Ajuste para Distribuição – MTM*	(2.280.757)	(0,13)	(11.675.063)	(69.294.706)
Resultado Distribuível	19.146.944	1,13	48.076.281	167.805.678
Resultado Distribuído	14.459.951	0,85	42.189.033	158.853.237

Para acessar a Planilha de Fundamentos do Fundo incluindo a DRE detalhada, clique aqui

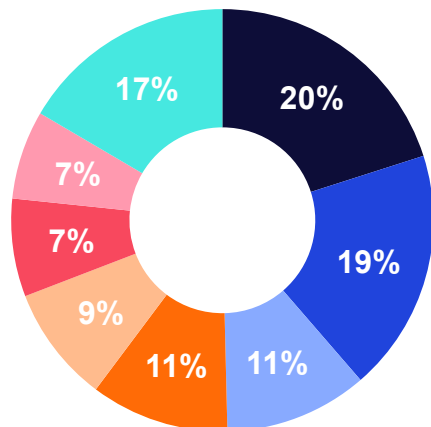
Resultado do Fundo por Cota (R\$)



Movimentação da Reserva Acumulada

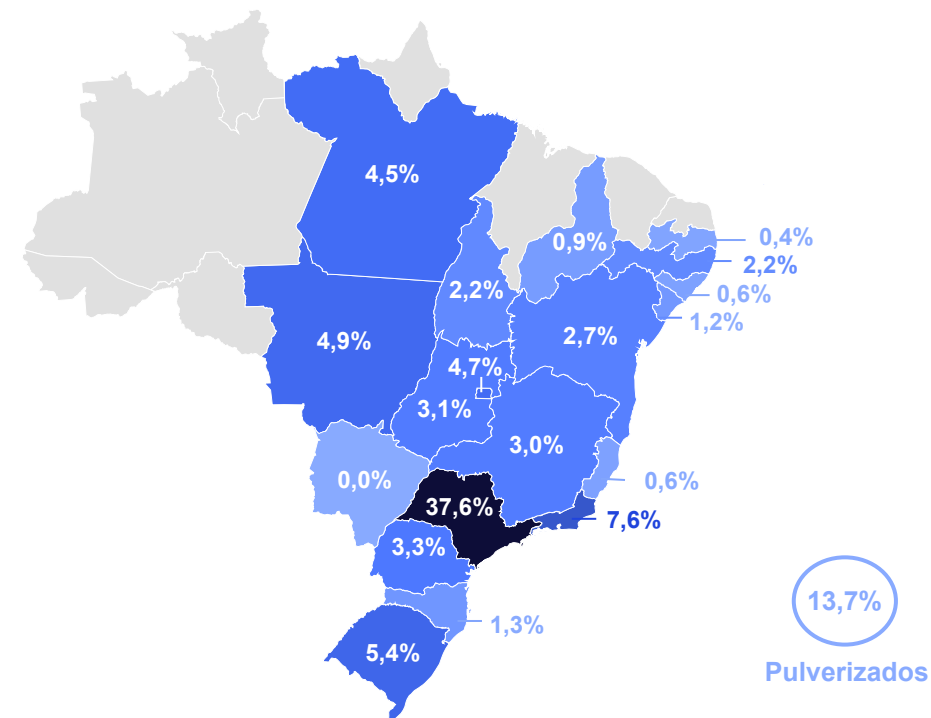


Ativos Imobiliários



■ Varejo ■ Residencial ■ Pulverizado ■ Logística
■ Loteamento ■ Shopping ■ Educacional ■ Outros 7

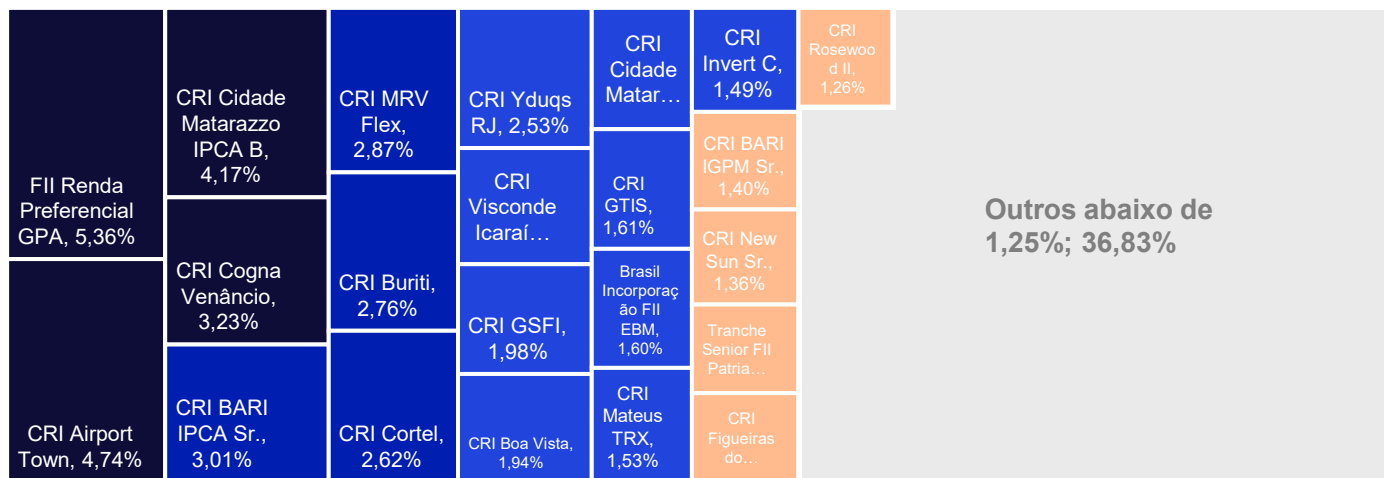
Distribuição Geográfica



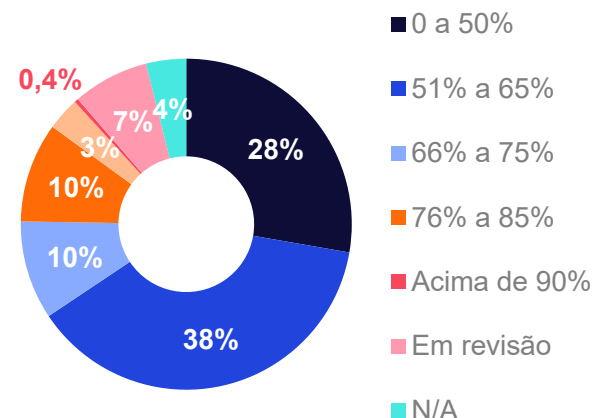
Portfólio com 105 CRI e 4 operações estruturadas, diversificado em 14 segmentos distintos, sendo as maiores exposições aos segmentos de varejo (20%), residencial (19%) e pulverizado (11%). Boa diversificação regional, com maior exposição a SP (38% da carteira de CRI).

Carteira de Ativos¹ (2/2)

Distribuição por CRI (% do PL)

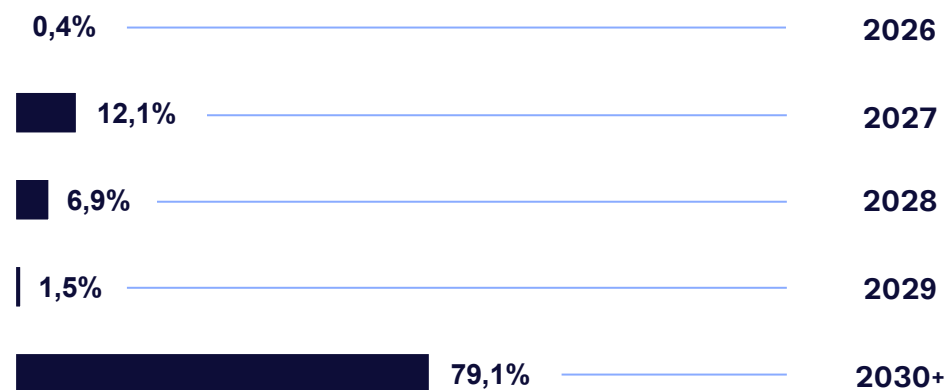


Distribuição por LTV

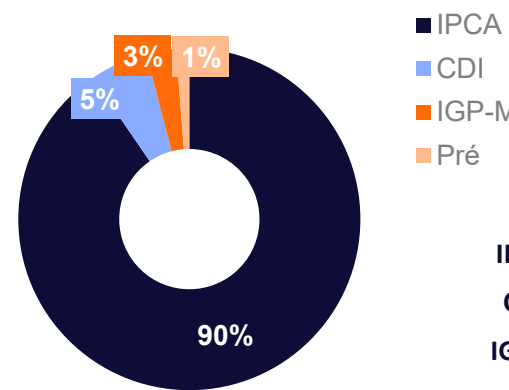


LTV Médio Ponderado de 57%

Distribuição por Vencimento



Alocação por Indexador



	Taxa MTM a.a.	Taxa Aq. a.a.	Prazo Médio (Anos)
IPCA+	10,3%	9,2%	3,6
CDI+	5,0%	5,0%	2,0
IGPM+	10,0%	8,4%	3,3
Pré	14,0%	14,0%	2,3

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)).

Detalhamento de Ativos (1/7)

#	Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Segmento	UF	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM ¹ (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	LTV	Garantias*
1	FII Renda Preferencial GPA ²	84,9	5,4%	Varejo	SP e RJ	N/A	-	IPCA	9,3%	9,3%	9,3%	6,69	dez-37	60,3%	CARTA FIANÇA E DRS
2	CRI Airport Town	75,2	4,7%	Logística	SP	Riza	21H0976574	IPCA	5,5%	6,3%	5,4%	4,58	ago-41	61,5%	AFI, AFS, CFRA E FR
3	CRI Cidade Matarazzo IPCA B	66,1	4,2%	Varejo	SP	Opea	23J2162618	IPCA	9,5%	9,5%	11,4%	4,58	jun-40	50,0%	AFI, CFRA, FR E FS
4	CRI Cogna Venâncio	51,2	3,2%	Educacional	DF	Riza	21F0547426	IPCA	6,0%	6,3%	11,8%	3,85	jun-35	77,4%	AFI, CFRA
5	CRI BARI IPCA Sr.	47,8	3,0%	Pulverizado	Pulverizado	Bari	25H3737311	IPCA	8,8%	8,8%	8,7%	2,92	out-40	59,0%	AFI, FR
6	CRI MRV Flex	45,4	2,9%	Residencial	Pulverizado	Opea	26C4863993	IPCA	11,2%	11,2%	11,0%	5,94	jul-35	88,0%	COBRIGAÇÃO, OBRIGAÇÃO DE CONSTITUIÇÃO DE AFI, FR
7	CRI Buriti	43,8	2,8%	Loteamento	TO, PA, BA	Riza	24L1786760	IPCA	9,0%	9,1%	9,1%	2,48	nov-31	57,1%	AFS, CFRCV, AVS E FR
8	CRI Cortel	41,6	2,6%	Deathcare	RS	Opea	21L0146951	IPCA	7,0%	7,0%	11,7%	2,39	dez-31	Em revisão	AFI, CFRA E FR
9	CRI Yduqs RJ	40,0	2,5%	Educacional	RJ	Bari	23A1253566	IPCA	8,2%	8,8%	8,1%	2,73	fev-32	65,0%	AFI, CFRA, FS
10	CRI Visconde Icarai B	33,2	2,1%	Residencial	SP	Canal	24D3311867	IPCA	12,6%	13,3%	12,7%	1,25	ago-27	65,0%	AVS, AFI, AFS, CFDC, FD, FR, FO
11	CRI GSF I	31,3	2,0%	Shopping	SP, RJ, BA, GO	Opea	20G0800227	IPCA	5,0%	5,1%	11,5%	0,00	jul-32	48,6%	AFI, CFR E FR
12	CRI Boa Vista	30,7	1,9%	Shopping	PE	Opea	20F0734290	IPCA	7,3%	6,8%	10,8%	2,81	jun-32	37,8%	AFI, CFRA, FR, FL E FS
13	CRI Cidade Matarazzo IPCA A	25,9	1,6%	Varejo	SP	Opea	22C0509668	IPCA	10,5%	10,0%	10,5%	4,71	jun-40	50,0%	AFI, CFRA, FR E FS
14	CRI GTIS	25,6	1,6%	Logística	SP	Opea	21J0043571	IPCA	5,9%	5,9%	9,7%	5,51	mar-40	28,3%	AFI, CFRA E FR
15	Brasil Incorporação FII EBM ²	25,4	1,6%	Residencial	GO	N/A	-	IPCA	12,5%	12,5%	12,5%	3,00	dez-28	60,0%	n/a
16	CRI Mateus TRX	24,3	1,5%	Varejo	PA	Bari	24L0003403	IPCA	6,8%	7,7%	9,2%	5,47	ago-39	73,2%	AFI, AFS, CFRA, FR, FD

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Nos casos de taxa MTM marcadas a zero a remarcação foi objeto de consolidação ocorrida em agosto de 2025; ²Operação Estruturada.

Detalhamento de Ativos (2/7)

#	Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Segmento	UF	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM¹ (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	LTV	Garantias*
17	CRI Invert C	23,6	1,5%	Residencial	SP	Riza	25F8639835	CDI	6,0%	6,0%	6,0%	0,97	mai-27	Em revisão	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO, AVS
18	CRI BARI IGPM Sr.	22,2	1,4%	Pulverizado	Pulverizado	Bari	25H3737685	IGP-M	8,8%	8,8%	10,0%	2,85	abr-38	61,0%	AFI, FR
19	CRI New Sun Sr.	21,6	1,4%	Energia	SP	Opea	23L1276199	IPCA	10,0%	10,0%	12,4%	5,15	dez-39	53,0%	DRS, AFE, AFS, CFR, AVS E FR
20	Tranche Senior FII Patria Health²	20,2	1,3%	Saúde	SP	N/A	-	IPCA	9,3%	9,3%	9,3%	5,00	dez-32	10,0%	n/a
21	CRI Figueiras do Parque	20,1	1,3%	Loteamento	MT	Riza	20A0952498	IPCA	9,3%	9,5%	13,0%	3,09	fev-34	55,7%	CFRCV, AFS, AVS E FR
22	CRI Rosewood II	19,9	1,3%	Hotel	SP	Opea	21L0866334	IPCA	7,0%	8,8%	7,5%	3,48	nov-33	54,0%	AFI, CFRA, FR, AVAL
23	CRI BARI IPCA Sub.	19,5	1,2%	Pulverizado	Pulverizado	Bari	25H3737312	IPCA	10,0%	10,0%	10,2%	2,83	out-40	82,6%	AFI, FR
24	CRI São Benedito IP	19,3	1,2%	Residencial	MT	Riza	21C0662763	IPCA	6,0%	6,2%	10,1%	4,17	jun-36	73,0%	AFI, CFR, FR E AVS
25	CRI Salinas Premium Sr	18,2	1,1%	Multipropriedade	PA	Opea	22F0636859	IPCA	9,0%	9,4%	12,3%	0,91	mai-28	19,8%	CFRCV, AFS, AVS, FR E SUBORDINAÇÃO COM RAZÃO DE GARANTIA MÍNIMA DE 180% PARA A TRANCHE SÊNIOR
26	CRI Catuai A	18,1	1,1%	Shopping	PR	Habitasec	19J0713611	IPCA	6,0%	6,2%	10,1%	5,50	out-34	77,3%	AFI, AFS, CFRA, AVS E FR
27	CRI Catuai B	18,1	1,1%	Shopping	PR	Habitasec	19J0713612	IPCA	6,0%	6,2%	10,1%	5,50	out-34	77,3%	AFI, AFS, CFRA, AVS E FR
28	CRI Carrefour	17,4	1,1%	Varejo	SE	Bari	25L2402882	Pré-fixado	14,0%	14,0%	14,0%	2,27	dez-28	43,0%	AFI, CFRA, FS
29	CRI Hot Beach Sr	16,6	1,0%	Multipropriedade	SP	Opea	21H1034619	IPCA	9,7%	9,7%	10,8%	0,75	ago-27	14,1%	CFRCV, AFS, AVS, FR E SUBORDINAÇÃO COM RAZÃO DE GARANTIA MÍNIMA DE 230% PARA TRANCHE SÊNIOR
30	CRI BrDU	16,3	1,0%	Loteamento	MT e ES	Habitasec	18L1128777	IPCA	9,5%	11,9%	13,6%	1,25	jan-29	33,3%	CFRCV, AFS, AFI, AVS E FR
31	CRI Tocantins II	16,2	1,0%	Loteamento	TO	Riza	21C0482259	IPCA	7,5%	7,5%	12,7%	0,75	fev-28	27,3%	CFRCV, AFS, AVS E FR
32	CRI AXS	16,2	1,0%	Energia	MG	Opea	22K1397969	IPCA	11,0%	11,0%	5,4%	4,58	nov-36	73,0%	DRS, AFE, AFS, CFRR, FR E AVS

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)); ¹Nos casos de taxa MTM marcadas a zero a remarcação foi objeto de consolidação ocorrida em agosto de 2025; ²Operação Estruturada.

Detalhamento de Ativos (3/7)

#	Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Segmento	UF	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM' (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	LTV	Garantias*
33	CRI Visconde Icarai A	15,9	1,0%	Residencial	SP	Canal	24D3311806	IPCA	12,5%	13,1%	12,3%	1,25	ago-27	65,0%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS
34	CRI Azzure e Jardim	15,3	1,0%	Loteamento	SP, MT e GO	Opea	21L0905775	IPCA	8,8%	8,8%	15,0%	2,25	nov-33	65,0%	CFRCV, AFS, AVS E FR
35	Valora CRI Infra FII ²	15,2	1,0%	Infraestrutura	MG e SC	N/A	4544222FII	IPCA	8,0%	8,0%	8,0%	5,00	n/a	n/a	n/a
36	CRI Visconde A	14,9	0,9%	Residencial	SP	Canal	23K2202885	IPCA	13,0%	13,0%	12,8%	1,04	mai-27	75,0%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS
37	CRI Visconde B	14,9	0,9%	Residencial	SP	Canal	23K2203899	IPCA	13,0%	13,0%	12,8%	1,04	mai-27	75,0%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS
38	CRI Evolua	14,1	0,9%	Energia	MG	Opea	22J0020689	IPCA	9,8%	9,8%	10,9%	2,62	out-32	75,6%	DRS, AFE, AFS, CFR, AVS E FR
39	CRI Mateus	13,1	0,8%	Varejo	PI	Opea	20B0980166	IPCA	4,7%	8,9%	8,9%	2,69	fev-32	n/a	AFI, CFRA, FR E FS
40	CRI Assai/CBD	12,6	0,8%	Varejo	SP	Bari	19L0840477	IPCA	4,8%	14,3%	10,7%	1,79	dez-30	37,0%	AFI, CFRA, FR E FS
41	CRI HCC	11,4	0,7%	Energia	RS	Canal	23H1637802	IPCA	10,5%	10,6%	12,4%	5,61	ago-38	50,8%	DRS, AFE, AFS, CFR, AVS E FR
42	CRI Invert D	10,2	0,6%	Residencial	SP	Riza	25F8639834	CDI	6,0%	6,0%	6,0%	0,88	mai-27	Em revisão	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO, AVS
43	CRI FGR	10,0	0,6%	Pulverizado	DF	Canal	24E2453531	IPCA	9,0%	9,1%	9,1%	5,99	jun-41	75,0%	AFI, CFR, FR, AVAL
44	CRI Bari XV Senior - 12 ^a	9,5	0,6%	Pulverizado	Pulverizado	Bari	22I0099580	IPCA	7,8%	10,2%	10,0%	2,88	out-43	n/a	AFI, CFR, FR
45	CRI BARI IGPM Sub.	9,4	0,6%	Pulverizado	Pulverizado	Bari	25H3737686	IGP-M	10,0%	10,0%	11,6%	2,75	abr-38	85,4%	AFI, FR
46	CRI Evolution	9,0	0,6%	Escritório	SP	Habitasec	19L0823309	IPCA	6,3%	7,8%	7,8%	3,87	dez-34	55,7%	AFI, CFRA, FR, AVAL
47	CRI VCA III	8,8	0,6%	Loteamento	BA	Canal	24A2518977	IPCA	10,3%	12,7%	12,6%	3,17	jul-34	58,0%	AFI, CFR, FR, AVAL
48	CRI Grupo Mateus	8,6	0,5%	Varejo	AL	Bari	23F1241818	IPCA	7,8%	8,0%	9,4%	6,49	mai-43	48,2%	AFI, CFRA, FR E FS
49	CRI Bari XXI Senior - 10 ^a	8,5	0,5%	Pulverizado	Pulverizado	Bari	23B0508037	IPCA	9,0%	11,6%	11,4%	3,43	out-43	n/a	AFI, CFR, FR

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Nos casos de taxa MTM marcadas a zero a remarcação foi objeto de consolidação ocorrida em agosto de 2025; ²Operação Estruturada.

Detalhamento de Ativos (4/7)

#	Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Segmento	UF	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM' (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	LTV	Garantias*
50	CRI Braspark	8,2	0,5%	Logística	SC	Riza	21H0926710	IPCA	7,5%	10,4%	10,1%	2,29	ago-31	50,0%	AFI, CFRA, FR, AVAL
51	CRI Cortel II Sub. A	8,1	0,5%	Deathcare	RS	Opea	22F1025673	CDI	4,6%	4,6%	4,6%	3,99	jul-34	Em revisão	AFI, CFRA E FR
52	CRI Edificatto B	8,1	0,5%	Residencial	MT	Canal	24D3314465	IPCA	12,4%	12,3%	14,3%	1,38	out-27	73,0%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS
53	CRI Edificatto A	8,1	0,5%	Residencial	MT	Canal	24D3314338	IPCA	12,6%	12,7%	14,5%	1,38	out-27	73,0%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS
54	CRI Cortel II Sub. B	8,0	0,5%	Deathcare	RS	Opea	22F1025727	CDI	4,2%	4,2%	4,2%	3,34	jul-33	Em revisão	AFI, CFRA E FR
55	CRI Swiss Park Performado	7,7	0,5%	Pulverizado	SP	Província	24K1726028	IPCA	10,0%	11,5%	11,3%	4,04	nov-39	75,0%	AFI, CFR, FR
56	CRI CORREIOS	7,3	0,5%	Logística	BA	Opea	20F0834225	IPCA	7,0%	18,8%	10,7%	2,27	mar-31	57,0%	AFI
57	CRI Invert B	7,1	0,4%	Residencial	SP	Riza	23I2156604	CDI	4,0%	5,2%	4,0%	0,89	mai-27	Em revisão	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS
58	CRI REDE DOR NW	7,0	0,4%	Varejo	DF e SP	Opea	19H0235501	IPCA	3,9%	7,4%	7,6%	4,20	fev-31	56,0%	AFI
59	CRI SHOP SÃO GONÇALO	6,9	0,4%	Shopping	RJ	Riza	19L0928585	IPCA	5,1%	10,0%	9,2%	5,63	dez-34	23,0%	AFI, CFR, FS
60	CRI HBR B	6,3	0,4%	Residencial	SP	Habitasec	19G0228153	IPCA	6,0%	9,1%	8,0%	3,74	jul-34	44,0%	FS, AFI, AFA, CFDC, FR, FD
61	CRI Copagril	6,3	0,4%	Logística	PR	Riza	21F0968888	IPCA	6,5%	9,1%	8,9%	0,00	jun-31	55,0%	AFI, CFRA, FR, AVAL
62	CRI Salinas Premium Mez	6,0	0,4%	Multipropriedade	PA	Opea	22F0636861	IPCA	10,0%	10,4%	13,5%	0,90	mai-28	26,3%	CFRCV, AFS, AVS, FR E SUBORDINAÇÃO COM RAZÃO DE GARANTIA MÍNIMA DE 180% PARA A TRANCHE SÊNIOR
63	CRI Cortel II Sr. A	6,0	0,4%	Deathcare	RS	Opea	22F1025672	CDI	3,5%	3,5%	3,5%	3,99	jul-34	Em revisão	AFI, CFRA E FR
64	CRI MAGAZINE LUIZA	5,9	0,4%	Logística	PB	Riza	19L0838850	IPCA	4,4%	9,5%	8,5%	2,13	out-30	68,0%	AFI, CFRA, FR, AVS
65	CRI Visconde G	5,9	0,4%	Residencial	SP	Canal	23K2204391	IPCA	13,0%	13,0%	20,0%	1,11	mai-27	75,0%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO, AVS
66	CRI KeyCash Sr.	5,7	0,4%	Pulverizado	Pulverizado	Riza	24F1278543	IPCA	9,5%	11,0%	11,0%	4,82	mai-43	32,0%	AFI, CFR, FR
67	CRI LOCALFRIO	5,6	0,4%	Logística	SP e SC	Riza	19K0981679	IPCA	6,0%	11,6%	9,6%	4,79	dez-31	55,0%	AFS, AFI, CFRA, FS, FR, FD, ESPE

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Nos casos de taxa MTM marcadas a zero a remarcação foi objeto de consolidação ocorrida em agosto de 2025.

Detalhamento de Ativos (5/7)

#	Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Segmento	UF	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM' (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	LTV	Garantias*
68	CRI Creditas II Carteira IV Senior B	5,6	0,4%	Residencial	Pulverizado	Vert	24J2922844	IPCA	9,0%	9,0%	5,4%	4,58	fev-46	24,0%	AFI, CFR, FR
69	CRI Blue Asset	5,2	0,3%	Pulverizado	Pulverizado	Bari	22L1564926	IPCA	10,0%	12,7%	12,3%	2,76	mar-33	50,0%	AFI, CFR, FR
70	CRI RP GPA Sub.	4,7	0,3%	Varejo	SP e RJ	Opea	23C2830574	IPCA	7,5%	7,5%	10,6%	6,58	jan-38	39,3%	CARTA FIANÇA E DRS
71	CRI Minas Brisa	4,6	0,3%	Residencial	MG	Ore	21I0912120	CDI	4,5%	4,7%	4,7%	2,62	set-28	95,0%	AFI, CFRA, FR, AVAL
72	CRI Ceratti & Magni	4,2	0,3%	Logística	SP	Riza	22E0120555	IPCA	8,5%	13,7%	12,1%	1,04	mai-27	48,6%	AFI, CF, FD
73	CRI Bari XIV Senior - 103 ^a	4,1	0,3%	Pulverizado	Pulverizado	Bari	22C0899517	IPCA	7,3%	10,1%	9,9%	3,21	out-41	n/a	AFI, CFR, FR
74	CRI Spot	4,1	0,3%	Residencial	PR	Habitasec	20B0797175	CDI	5,0%	5,0%	7,1%	0,86	jun-28	85,0%	AFI, AFS, FR, CFRCV E CFDC
75	CRI JSL B	3,9	0,2%	Logística	Pulverizado	Opea	20A0978038	IPCA	6,0%	7,6%	7,5%	3,96	jan-35	62,0%	AFI, FS, FD
76	CRI CANTO RJ	3,8	0,2%	Residencial	RJ	Opea	21I0566602	IPCA	12,0%	13,7%	12,4%	0,70	dez-26	32,0%	AVS, AFI, AFS, CFDC, FR, FD
77	CRI DINAMO AG	3,7	0,2%	Logística	SP	Opea	20K0549411	IPCA	8,8%	15,6%	12,2%	4,85	nov-28	32,0%	AFI, CFRA, FS, FRM, CFDR
78	CRI SINAL I	3,3	0,2%	Varejo	SP	Riza	20K0568000	IPCA	7,5%	12,4%	12,4%	2,88	nov-32	48,0%	AFI, CFRA, FR e FS
79	CRI BR PROPERTIES	3,0	0,2%	Logística	SP	Opea	23H1023846	CDI	2,0%	1,4%	1,4%	3,90	ago-31	37,0%	AFI, CFDC
80	CRI RP GPA I Sr.	2,8	0,2%	Varejo	SP e RJ	Opea	23C2829802	IPCA	7,0%	7,3%	8,7%	4,02	mar-35	34,7%	CARTA FIANÇA E DRS
81	CRI Cogna Santo André	2,6	0,2%	Educacional	SP	Opea	21D0453486	IPCA	6,0%	6,0%	13,0%	0,00	jul-27	30,0%	AFI, CFRA E FR
82	CRI TRX GPA III	2,3	0,1%	Varejo	SP	Bari	20H0695880	IPCA	5,0%	10,1%	8,5%	4,18	out-35	84,1%	AFI, AFQ, CFR, FIANÇA, FD
83	CRI RP GPA III Sr.	2,2	0,1%	Varejo	SP e RJ	Opea	23C2830001	IPCA	7,0%	7,3%	10,2%	3,90	mar-35	34,7%	CARTA FIANÇA E DRS
84	CRI Toscana C	1,9	0,1%	Loteamento	GO	Opea	19G0311543	IGP-M	8,2%	8,4%	12,6%	1,53	jul-29	55,2%	CFRCV, AFS, AFI, AVS E FR
85	CRI WIMO	1,8	0,1%	Residencial	Pulverizado	Riza	21J0856001	IPCA	7,0%	13,3%	5,4%	4,58	ago-36	33,0%	AVS, CFDC, AFI, AFS, FD, FO

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Nos casos de taxa MTM marcadas a zero a remarcação foi objeto de consolidação ocorrida em agosto de 2025.

Detalhamento de Ativos (6/7)

#	Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Segmento	UF	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM' (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	LTV	Garantias*
86	CRI SINAL II	1,8	0,1%	Varejo	SP	Riza	20K0866670	IPCA	7,0%	12,4%	9,0%	3,02	dez-32	47,0%	AFI, CFRA, FR e FS
87	CRI Cogna São Bernardo	1,6	0,1%	Educacional	SP	Opea	12L0023493	IPCA	4,5%	11,3%	11,1%	0,95	jul-27	26,0%	AFI, CFRA, AVS
88	CRI Toscana B	1,5	0,1%	Loteamento	GO	Opea	19G0311514	IGP-M	8,2%	8,9%	13,7%	1,52	jul-29	55,8%	CFRCV, AFS, AFI, AVS E FR
89	CRI Toscana A	1,5	0,1%	Loteamento	GO	Opea	19G0311435	IGP-M	8,2%	8,9%	13,7%	1,52	jul-29	55,8%	CFRCV, AFS, AFI, AVS E FR
90	CRI RP GPA II Sr.	1,5	0,1%	Varejo	SP e RJ	Opea	23C2829803	IPCA	7,0%	7,3%	10,2%	3,90	mar-35	34,7%	CARTA FIANÇA E DRS
91	CRI RP GPA IV Sr.	1,5	0,1%	Varejo	SP e RJ	Opea	23C2830002	IPCA	7,0%	7,3%	11,1%	3,84	mar-35	34,7%	CARTA FIANÇA E DRS
92	CRI VIVER	1,3	0,1%	Residencial	SP	Canal	23J1216116	IPCA	12,7%	15,0%	13,3%	1,50	out-27	54,0%	AFI, CFDC, FD, FO, JF, AVS
93	CRI You II	1,2	0,1%	Residencial	SP	Vert	21L0329277	CDI	4,3%	4,1%	3,3%	0,58	set-26	59,0%	AFA, AFI, CFR, FS
94	CRI Bari XVII - 109 ^a	1,1	0,1%	Pulverizado	Pulverizado	Bari	22K0643283	IGP-M	8,1%	0,0%	0,0%	4,60	fev-41	n/a	AFI, CFR, FR
95	CRI SINAL III	1,0	0,1%	Varejo	SP	Riza	25C3754692	CDI	4,0%	4,0%	4,0%	3,39	mar-33	48,0%	AFI, CFRA, FR e FS
96	CRI Bari Sênior 91 ^a	0,9	0,1%	Pulverizado	Pulverizado	Bari	21F0929727	IGP-M	9,0%	0,0%	0,0%	15,43	mai-38	n/a	AFI, CFR, FR
97	CRI TRX GPA I	0,7	0,0%	Varejo	SP	Bari	20G0703191	IPCA	5,0%	9,7%	7,1%	4,18	out-35	108,4%	AFI, CFR, FR
98	CRI Bari VII - 80 ^a	0,6	0,0%	Pulverizado	Pulverizado	Bari	20E0929816	IGP-M	8,1%	0,0%	0,0%	12,55	jan-44	n/a	AFI, CFR, FR
99	CRI Bari X Senior - 89 ^a	0,6	0,0%	Pulverizado	Pulverizado	Bari	21D0521612	IPCA	7,0%	0,0%	0,0%	3,09	out-41	n/a	AFI, CFR, FR
100	CRI Bari XIII (IPCA) - 95 ^a	0,4	0,0%	Pulverizado	Pulverizado	Bari	21H0770156	IPCA	7,5%	0,0%	0,0%	9,34	out-40	n/a	AFI, CFR, FR
101	CRI Bari XVIII - 111 ^a	0,3	0,0%	Pulverizado	Pulverizado	Bari	22K0643973	IPCA	8,8%	0,0%	0,0%	9,84	out-40	n/a	AFI, CFR, FR
102	CRI Bari XX - 112 ^a	0,3	0,0%	Pulverizado	Pulverizado	Bari	22K1045233	IGP-M	8,2%	0,0%	0,0%	14,66	out-38	n/a	AFI, CFR, FR
103	CRI Bari XI Junior - 92 ^a	0,2	0,0%	Pulverizado	Pulverizado	Bari	21F0930158	IGP-M	22,5%	0,0%	0,0%	15,43	mai-38	n/a	AFI, CFR, FR

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Nos casos de taxa MTM marcadas a zero a remarcação foi objeto de consolidação ocorrida em agosto de 2025.

Detalhamento de Ativos (7/7)

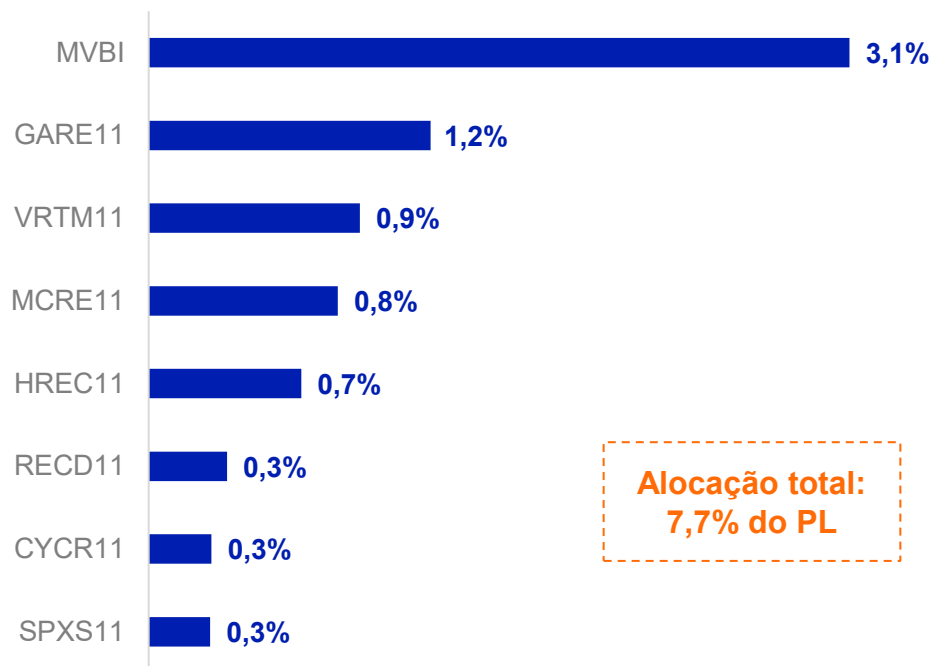
#	Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Segmento	UF	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM' (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	LTV	Garantias*
104	CRI Bari X Júnior - 90 ^a	0,1	0,0%	Pulverizado	Pulverizado	Bari	21D0521769	IPCA	24,9%	0,0%	0,0%	3,17	out-41	n/a	AFI, CFR, FR
105	CRI Bari XII (IGPM) - 94 ^a	0,0	0,0%	Pulverizado	Pulverizado	Bari	21H0770120	IGP-M	7,0%	0,0%	0,0%	12,67	out-35	n/a	AFI, CFR, FR
106	CRI Bari IX (Tecnisa) - 114 ^a	0,0	0,0%	Pulverizado	Pulverizado	Bari	23H1578104	IPCA	8,0%	0,0%	0,0%	12,50	out-35	n/a	AFI, CFR, FR
107	CRI Bari IX (Tecnisa) - 88 ^a	0,0	0,0%	Pulverizado	Pulverizado	Bari	21C0641790	IPCA	5,8%	0,0%	16,6%	0,00	fev-29	n/a	AFI, CFR, FR
108	CRI Credits I	0,0	0,0%	Pulverizado	Pulverizado	Vert	20F0755566	IPCA	6,6%	8,3%	8,8%	5,62	jun-40	36,0%	AFI
109	CRI Bari XIX - 113 ^a	0,0	0,0%	Pulverizado	Pulverizado	Bari	22K1045039	IPCA	8,4%	0,0%	0,0%	12,63	mar-38	n/a	AFI, CFR, FR

TOTAL **1.403,5** **88,6%**

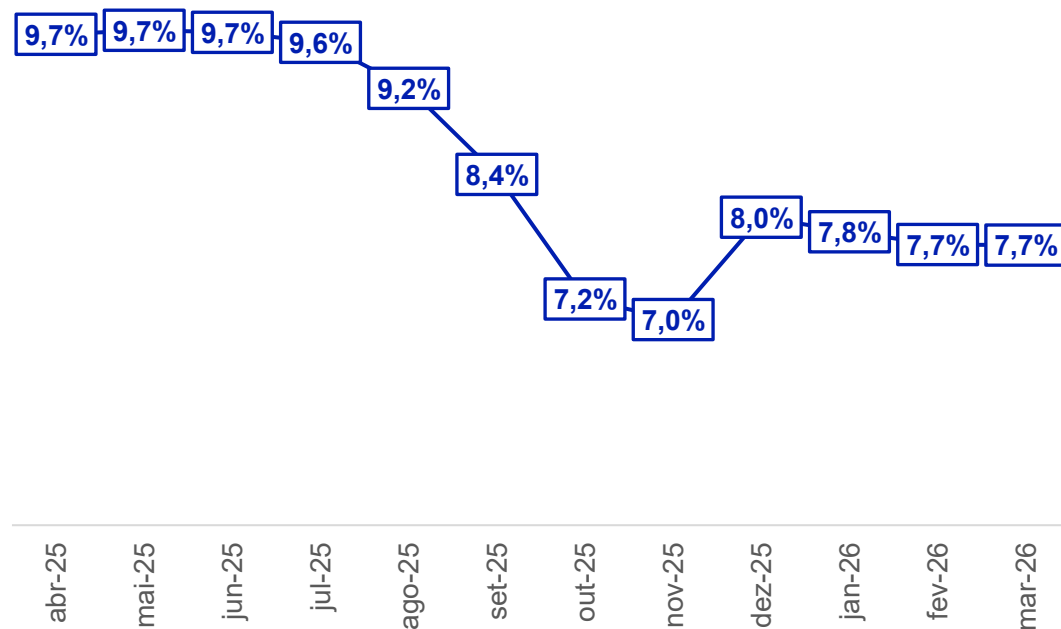
*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Nos casos de taxa MTM marcadas a zero a remarcação foi objeto de consolidação ocorrida em agosto de 2025.

O Fundo investe oportunisticamente em FII's de crédito desde abril de 2020, e encerrou o mês com 8 fundos imobiliários, que representam uma exposição 7,7% do patrimônio líquido.

Carteira FII – Alocação (% do PL)



Alocação em FII (% do PL)



CRI Cortel

CRI Cortel: Emitido em dez/21, tem um volume de emissão de R\$ 100 milhões (IPCA + 7,0% a.a.). O CRI conta com ampla cobertura de garantias, como alienação fiduciária, cessão de recebíveis e fundo de reserva. O grupo Cortel atua no mercado de deathcare desde 1971 e atualmente opera em 4 estados (SP, RJ, MG e AM) através de uma estrutura verticalizada composta por cemitérios e planos funerários. O grupo é o principal player de um segmento altamente fragmentado no Brasil. O Fundo possui R\$ 41 milhões de exposição no CRI (2,6% do PL).

CRI Cortel II (Sr. e Sub.): O CRI Cortel II, emitido em jun/22, em 2 séries (A e B), cada uma com volume de R\$ 45 milhões, totalizando volume de emissão de R\$ 90 milhões, sendo R\$ 70 milhões em séries seniores (CDI + 3,5% a.a.) e R\$ 20 milhões em séries subordinadas (CDI + 4,4% a.a.). O CRI conta com ampla cobertura de garantias, como alienação fiduciária, cessão de recebíveis e fundo de reserva. O grupo Cortel atua no mercado de deathcare desde 1971 e atualmente opera em 4 estados (SP, RJ, MG e AM) através de uma estrutura verticalizada composta por cemitérios e planos funerários. O grupo é o principal player de um segmento altamente fragmentado no Brasil. O Fundo possui R\$ 22,1 milhões de exposição no CRI, sendo R\$ 6 milhões na série sênior (0,4% do PL) e R\$ 16 milhões nas séries subordinadas (1,0% do PL).

Update: O CRI está em reestruturação, para prever os seguintes termos: (i) carência no pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios durante o período de carência, que será vigente até outubro de 2027 para a Amortização Programada e até dezembro de 2025 para os Juros Remuneratórios (“Período de Carência”), (ii) o reforço de garantia, através da constituição de alienação fiduciária em garantia do imóvel Memorial da Colina e da integralidade das ações detidas pela Terra Santa Administradora de Cemitérios e Imóveis S.A., e a (iii) possibilidade de, caso o índice LTV, ao final do Período de Carência, exceda o índice LTV a ser acordado entre as partes, outorgar nova alienação fiduciária em garantia de outros imóveis e da integralidade da participação societária das respectivas sociedades detentoras ou possuidoras de tais imóveis. Além disso, (iv) limitação de distribuição de dividendos, de novos endividamentos e de novos investimentos enquanto a relação Dívida/EBTIDA não seja saudável, a critério dos investidores; previsão que, (v) no caso de alienações de ativos pela companhia, utilização da integralidade dos recursos para a realização de Amortização Extraordinária; (vi) incremento do monitoramento da operação a partir de janeiro de 2026, por meio do envio de relatórios contábeis, tributários e financeiros pela companhia; (vii) alteração dos Juros Remuneratórios do CRI Cortel, de IPCA + 7,0% para IPCA + 7,5%.

#	Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Segmento	UF	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	LTV	Garantias
8	CRI Cortel	41,6	2,6%	Deathcare	RS	Opea	21L0146951	IPCA	7,0%	7,0%	11,7%	2,39	dez-31	Em revisão	AFI, CFRA E FR
51	CRI Cortel II Sub. A	8,1	0,5%	Deathcare	RS	Opea	22F1025673	CDI	4,6%	4,6%	4,6%	3,99	jul-34	Em revisão	AFI, CFRA E FR
54	CRI Cortel II Sub. B	8,0	0,5%	Deathcare	RS	Opea	22F1025727	CDI	4,2%	4,2%	4,2%	3,34	jul-33	Em revisão	AFI, CFRA E FR
63	CRI Cortel II Sr. A	6,0	0,4%	Deathcare	RS	Opea	22F1025672	CDI	3,5%	3,5%	3,5%	3,99	jul-34	Em revisão	AFI, CFRA E FR

* Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)).

CRI Invert

O CRI Invert, emitido originalmente em jun/21, é uma operação de financiamento à construção dividida em 2 séries, B e C, com taxa de remuneração de CDI + 4,0% a.a. e CDI + 6,0% a.a., respectivamente, sendo o saldo devedor atual de R\$ 124 milhões. O CRI tem o objetivo de financiar a obra de empreendimento residencial de alto padrão desenvolvido pela Gafisa no bairro de Campo Belo em São Paulo. O CRI tem como garantias (i) alienação fiduciária das cotas das SPEs, (ii) alienação fiduciária do terreno, (iii) cessão de recebíveis de contratos de compra e venda das unidades, (iv) Fundo de Obra, (v) Fundo de Reserva e (vi) Aval da Gafisa S.A.

Update: O CRI foi reestruturado em julho de 2025 nos seguintes termos: i) adição de novas garantias à operação (em processo de registro), ii) obrigação de aporte de equity, conforme cronograma acordado, com objetivo de garantir recursos para término de obra, iii) aprovação dos pagamentos da obra por Gerenciador independente contratado pelo CRI via conta Escrow, iv) envolvimento e reporte para prestador de serviço independente contratado pelo CRI para acompanhamento da operação. Dessa forma, a operação conta com as seguintes garantias atualmente: (i) alienação fiduciária do empreendimento-alvo e de outro empreendimento da Gafisa S.A.; (ii) alienação fiduciária das cotas da SPE desenvolvedora do empreendimento e de empresas do mesmo grupo econômico; (iii) cessão fiduciária dos recebíveis do empreendimento-alvo e de outro empreendimento desenvolvido pela Gafisa S.A.; (iv) cessão fiduciária dos recebíveis de venda de terreno de propriedade de empresas do grupo econômico da devedora; (v) fundos de reserva, juros e obra; (vi) aval da Gafisa S.A. Ainda que a reestruturação tenha sido realizada recentemente, a Companhia tem apresentado dificuldades para cumprimento das suas obrigações e se encontra em situação restritiva de liquidez, o que demanda acompanhando de perto pelo time de gestão, para sanar as pendências, caso a caso. No mês de setembro de 2025, foi aprovado o pagamento, com os recursos do Fundo de Despesas, dos custos para registro das garantias, que ainda não foram integralmente formalizadas.

#	Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Segmento	UF	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	LTV	Garantias
17	CRI Invert C	23,6	1,5%	Residencial	SP	Riza	25F8639835	CDI	6,0%	6,0%	6,0%	0,97	mai-27	Em revisão	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO, AVS
42	CRI Invert D	10,2	0,6%	Residencial	SP	Riza	25F8639834	CDI	6,0%	6,0%	6,0%	0,88	mai-27	Em revisão	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO, AVS
57	CRI Invert B	7,1	0,4%	Residencial	SP	Riza	23I2156604	CDI	4,0%	5,2%	4,0%	0,89	mai-27	Em revisão	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS

Exposição GPA

Em função do pedido de recuperação extrajudicial do Grupo Pão de Açúcar (GPA), realizamos um levantamento completo das exposições diretas e indiretas nos fundos de Real Estate sob gestão e identificamos que a exposição ocorre por meio de operações de **CRI e FII cujo lastro e/ou receita possui alguma relação com a Companhia.**

As operações permanecem **íntegras e sem impacto no fluxo de pagamentos**, uma vez que a recuperação extrajudicial não alcança obrigações operacionais correntes, como o pagamento de aluguéis. Os recebíveis que lastreiam essas operações seguem exigíveis normalmente, e todas as estruturas contam com **garantias robustas**, incluindo garantias reais imobiliárias, cessão fiduciária e, em alguns casos, fianças bancárias emitidas por instituições de primeira linha.

No núcleo de exposição direta, apenas o **FII Renda Preferencial GPA**, equivalente a **5% do PL do PCIP11**, tem o GPA como locatário. Essa operação conta com **fiança bancária emitida por bancos de primeira linha (BTG, Itaú e Safra)**, que cobre **parte do fluxo contratado de aluguéis**, contribuindo para mitigar eventual risco de inadimplência. Além disso, o fundo detém **direito real de superfície** sobre o imóvel, permitindo — em um cenário de estresse — a continuidade da exploração comercial do ativo, inclusive mediante **locação a terceiros**.

Considerando a qualidade das garantias, a estrutura das operações e o fato de que obrigações locatícias não são afetadas pela recuperação extrajudicial, **não esperamos impacto material no Fundo**. Seguimos monitorando o tema de perto e manteremos o mercado informado caso haja qualquer evolução relevante.

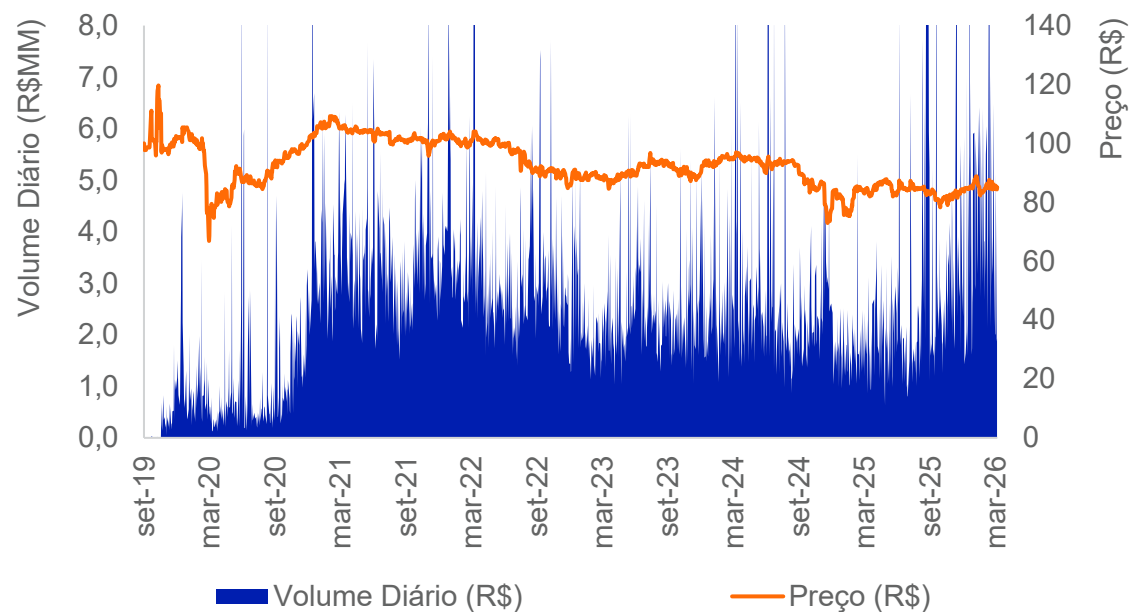
CRI Creditas II Carteira IV

Alocação líquida de R\$ 5,6 milhões no **CRI Creditas II Carteira IV Sênior B**, à taxa de **IPCA + 9,0% a.a.**. Trata-se de operação de carteira pulverizada de créditos home equity originados pela Creditas, que conta com alienação fiduciária dos imóveis, sobrecolateralização de taxa e seguros MIP e DFI.

CRI MRV Flex

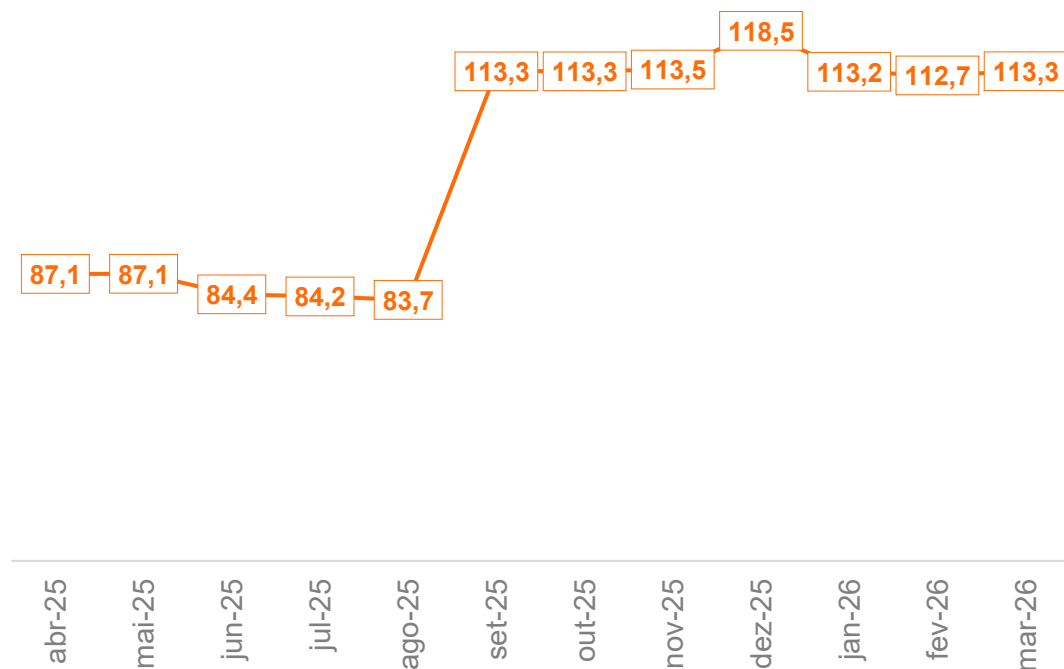
Alocação líquida de R\$ 45,0 milhões no **CRI MRV Flex**, à taxa de **IPCA + 11,17% a.a.**, que tem volume total de R\$105 milhões e é detido exclusivamente pelos FIIs geridos pelo Patria. Trata-se de uma cessão de direitos creditórios oriundos da venda de unidades autônomas, ainda em fase de obras, por sociedades do grupo MRV Engenharia para os respectivos adquirentes. A operação conta com mais de 350 contratos de compra e venda originados em mais de 100 empreendimentos da companhia, diversificados pelas cinco regiões do país, com predominância das regiões Nordeste e Sudeste (80% da carteira cedida). A operação conta com as seguintes garantias: coobrigação da MRV na recompra de créditos inadimplentes e de distratos, fundo de reserva e obrigação de constituição e registro de alienação fiduciária de imóvel quando da entrega do empreendimento.

Liquidez



	Mar-26	2026	12 Meses
ADTV (R\$ milhões)	4,0	4,2	3,1
Giro	3,0%	8,9%	30,7%

Número de Cotistas (em milhares)



Deliberações das Assembleias do Mês

PATRIA

Conclusão da Assembleia	Ativo	Código B3	# de Matérias	Voto Proferido	Resultado
05-mar-26	CRI Visconde A CRI Visconde B CRI Visconde G	23K2202885 23K2203899 23K2204391	6	Aprovar	Todas Aprovadas
10-mar-26	CRI Visconde Icaraí A	24D3311806	14	Aprovar	Todas Aprovadas
13-mar-26	CRI Cortel IPCA	21L0146951	3	Aprovar	Todas Aprovadas
16-mar-26	CRI Viver	23J1216116	5	Aprovar	Todas Aprovadas
16-mar-26	CRI Invert B CRI Invert C CRI Invert D	23I2156604 25F8639835 25F8639835	11*	Aprovar	Todas Aprovadas
24-mar-26	CRI Cortel II Sr. A CRI Cortel II Sub. A	22F1025672 22F1025673	3	Aprovar	Todas Aprovadas
24-mar-26	CRI Cortel II Sub. B	22F1025727	3	Aprovar	Todas Aprovadas
24-mar-26	CRI Cidade Matarazzo IPCA A CRI Cidade Matarazzo IPCA B	22C0509668 23J2162618	1	Aprovar	Todas Aprovadas
25-mar-26	CRI Edificatto A CRI Edificatto B	24D3314338 24D3314465	4	Aprovar	Todas Aprovadas

PATRIA

Anexos

Real Estate

somos o PATRIA

Gestora líder em Investimentos alternativos, com atuação global em 4 continentes.

+ de **37 anos** de atuação em alternativos

+ de **R\$ 289 BI** sob gestão

Uma das **maiores gestoras** de investimentos alternativos da América Latina

Real Estate



Maior gestora independente de **FII**s do Brasil



+ **R\$ 38 bilhões** sob gestão



+**30 FII**s listados na B3,
3 FIIs negociados em ambiente CETIP,
além de fundos exclusivos

➔ Acesse para mais informações:
patria.com
realestate.patria.com



realestate.patria.com

- siga o -
#Patria
NasRedes



[/patria-investments-brasil](https://www.linkedin.com/company/patria-investments-brasil)



[@patriainvestments](https://www.instagram.com/patriainvestments)



[@patriainvestments](https://www.youtube.com/channel/UCpatriainvestments)



Este material foi preparado pelo Patria Investimentos ("Patria"), tem caráter meramente informativo e foi desenvolvido para uso exclusivo dos cotistas e/ou potenciais, dos Fundos Imobiliários geridos pelo Patria para fins de informação sobre as perspectivas e análises efetuadas pela área de gestão dos Fundos mencionados. Este material não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento ou sugestão de alocação ou adoção de estratégias por parte dos destinatários. As informações se referem às datas mencionadas e não serão atualizadas. Este material foi preparado com base em informações públicas, dados desenvolvidos internamente e outras fontes externas. O Patria não garante a veracidade e integridade das informações e dos dados, tampouco garante que estejam livres de erros ou omissões. Os cenários e as visões apresentadas podem não se refletir nas estratégias de outros Fundos e carteiras geridas pelo Patria. Este material apresenta projeções de retorno, análises e cenários feitos com base em determinadas premissas. Ainda que o Patria acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas projeções, análises e cenários. Projeções não significam retornos futuros. Os retornos projetados, as análises, os cenários e as premissas se baseiam nas condições de mercado e em cenários econômicos correntes e passados, que podem variar significativamente no futuro. As análises aqui apresentadas não pretendem conter todas as informações relevantes e, dessa forma, representam uma visão limitada do mercado. O Produto apresentado pode ser considerado "Produto Complexo", nos termos da regulamentação em vigor, o qual poderá apresentar futuramente dificuldades na determinação de seu valor e/ou baixa liquidez. À medida que estes materiais contiverem declarações sobre o futuro, essas declarações irão referir-se a perspectivas futuras e estarão sujeitas a uma série de riscos e incertezas, não constituindo garantia de resultado/desempenho futuro. O Patria não se responsabiliza por danos oriundos de erros, omissões ou alterações nos fatores de mercado. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Antes de realizar qualquer investimento, o cliente ou potencial cliente deverá se atentar aos relacionamentos e agentes envolvidos na estruturação e/ou distribuição do produto de investimento, assim como aos fatores de risco e potenciais conflitos de interesse descritos nos materiais oficiais. Tal responsabilidade de verificação e ciência recai exclusivamente sobre tal cliente ou potencial cliente. Leia o Regulamento antes de investir, em especial a seção fatores de risco. É vedada a cópia, distribuição ou reprodução total ou parcial deste material sem a prévia e expressa concordância do Patria. ESTA PUBLICIDADE SEGUE O CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS. A VINCULAÇÃO DO SELO NÃO IMPLICA POR PARTE DA ANBIMA GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES.